

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr.190/01.07.2010  
**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
Din \_\_\_\_\_

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –**Construire showroom auto +service auto BMW-P, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu ,nr.275B, jud.Arad** beneficiar SC Grup West Premium, proiect nr.27/2010, elaborat de SC Stacons SRL, arh .R.U.R. Darida Ioan .

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.38535 din 01.07.2010 ;
  - raportul nr.738535 din 01.07.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferepent pentru,, **Construire showroom auto +service auto BMW-P,,** amplasat in Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr.275B, in scris in C.F. nr. 312632, nr.cad 312632, beneficiar SC Grup West Premium SRL, proiect nr.27/2010, elaborat de S.C.Stacons SRL, arh RUR Darida Ioan .
  - raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
  - prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificările si completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;
- În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificările si completările ulterioare, adoptă prezenta :

### HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.5 Din 15.01.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferepent –,,**Construire showroom auto +service auto BMW-P,,** amplasat in Arad ,Calea Aurel Vlaicu , nr.275B, jud.Arad in scris in C.F. nr. 312632, nr.cad. 312632, elaborat de S.C. SC Grup West Premium SRL, proiect nr.27 /2010, arhitect RUR Darida Ioan conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC Grup West Premium SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI  
ARAD  
Nr.38.535/A0/01.07, 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „Construire showroom auto +service auto BMW” în regim de inaltime P+E,, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.275B, jud. Arad înscris în C.F. nr.312632 si nr. Cad 312632, beneficiar *SC Grup West Premium*, proiect nr.27/2009 elaborat de SC Stacons SRL, arhitect R.U.R. Darida Ioan,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.779/2010* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „Construire showroom auto +service auto BMW” amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275B, jud.Arad , beneficiar *SC Grup West Premium*.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad  
Arhitect sef  
Serviciul constructii si urbanism  
Nr.ad.38.535/A1/ din 2010

## RAPORT

Denumire proiect : P.U.Z. „Construire showroom auto +service auto BMW”, in regim de inaltime P+E

Adresa : ARAD, C.A.Vlaicu nr.275B

Beneficiar:SC.GRUP WEST PREMIUM SRL

Proiect nr.: 27/2010

Elaborat: SC STACONS SRL, arh.Darida Ioan

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.779/ din 12.05.2010 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul este înscris în C.F. nr.312632 Arad nr. cad 312632 .

În urma studierii documentatiei depuse la Primaria Municipiului Arad s-a constatat ca **lipsesc următoarele avize:**

- Avizul PROTECTIEI MEDIULUI
- Avizul Comisiei Tehnice





Considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizionala în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului ( 30 de zile) , completarea documentatiei si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta decizionala .

Arhitect șef  
Ing. Mirela Szasz



MP 27/ 2010	 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010  Pagina <b>5 din 13</b>
-------------------	---	--	---	---

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO + SERVICE AUTO BMW
Amplasament:	Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275 B
Beneficiar:	SC GRUP WEST PREMIUM SRL
Proiectant general:	SC STACONS SRL
Proiect nr. :	27/2010
Continut:	Memoriu prezentare - PUZ
Arhitectura, urbanism :	arh.Ioan DARIDA
Data elaboratii:	mai 2010

### 1.2. Obiectul PUZ :

Prezenta documentație faza P.U.Z. se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275 B pe terenul proprietate personala a unei cladiri cu functiuni de showroom si service auto.

Documentația se elaborează în concordanță cu Ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 10/2000.

Conform comenzii beneficiarului, specificată în CU nr. 779/18.05.2010 se solicită CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO + SERIVICE AUTO .

Terenul este proprietatea beneficiarului.

Zona studiata are 2,35 ha, incinta cu propuneri 6.250,00mp.

### 1.3. Surse documentare :

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG - Arad.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- Proiect nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Proiect nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)

*De foarte mare importanță pentru prezentul și viitorul zonei este apropierea (cca. 15km) de granița cu Ungaria .*

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei :





Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt practic și azi la cca 600m S pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș. Similară era situația și la relația Arad – Han Rascruce – Turnu, dar prin construirea PCTF Turnu, zona a cunoscut o atractivitate-traffic-interes.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad – la intrarea către zona industrială și este adiacenta în zona de nord arterei Calea Aurel Vlaicu, al care caracter industrial este generat încă din a doua jumătate a secolului al XIX –lea, când frații Neuman își deschid în zona fabrica de bauturi spirtoase și cereale. Acest profil este pastrat și în cursul regimului comunist, însă zona cunoaște o dezvoltare accentuată la sfârșitul anilor 90, când diferite firme își muta sediile industriale în această arie.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 70, într-o subzonă industrială, în care funcțiunea complementară – cea comercială – este foarte bine dezvoltată. În zona studiată funcționează un magazin

MP 27/ 2010	   	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010  Pagina 6 din 13
-------------------	---	---	--------------------------------------

de prezentare al Romstal, sediul General Beton, showroom-ul auto al Skoda, iar vis-a-vis este situata Unitatea Militara si o piata auto , plus alte tipuri de spații comerciale amplasate la frontul stradal.

## 2.2. Încadrarea în localitate :

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU nr. 779/18.05.2010 de Primăria Arad, ce stabilește destinația.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, relației cu vecinătățile
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități, colaborare cu investitorii în zonă
- controlul și protecția mediului.

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ propunerii este cu suprafața de 6.250,00 mp situat la Sud de Calea Aurel Vlaicu nr. 275 B.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural :

### 2.3.1. Aspecte generale:

Pe această suprafață de 6.250,00 mp, proprietate privată, este liber de construcții. Sunt asigurate toate utilitățile necesare funcționării.

### 2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație:

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 111,50 -110,50 NMN în zona cu propuneri, cu o mică pantă spre S.

### 2.3.3. Analiză geotehnică :

Se va întocmi un studiu de specialitate în acest scop.

### 2.3.4. Riscuri naturale :

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale.

Depozite neautorizate de gunoai sau deșeuri de construcții există în zonă, dar de o relativ mică amploare.

Totodată nu trebuie omis faptul că creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

## 2.4. Căi de comunicații :

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-vest – sud-est de Calea Aurel Vlaicu, care este un drum de ctegoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada este iluminată public, există transport public prin autobuze și linii de tramvai, situate în partea nordică a Căii Aurel Vlaicu.





## 2.5. Ocuparea terenurilor :

### 2.5.1. Funcțiuni în zonă :

Fondul construit existent este dominat de construcțiile industriale cu regim de înălțime parter și etajare parțială, spre Calea Aurel Vlaicu, construite în anii 1990 -2010 din materiale specifice (hale cadre metalice închise cu panouri tip sandwich) și o stare tehnică bună. Alte construcții semnificative ca volumetrie sunt magazinul de prezentare Romstal și Genreal Beton. Spațiile libere cuprinse între aceste incinte, dar și terenul studiat în prezentul P.U.Z. sunt parțial ocupate cu diverse construcții abandonate sau fără cladiri în cadrul incintei, aceasta generând un aspect fragmentar și discontinuu al frontului stradal al Căii Aurel Vlaicu. Aspectul general al zonei studiate este în mare parte determinat de construcțiile industriale, având o pondere volumetrică semnificativă. Acestea sunt desfășurate de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu. O mare parte a terenului cuprins între aceste construcții este zonă verde neamenajată (35,53), insalubră, iar acest fapt deteriorează calitatea zonei.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă – industrială , cu funcțiuni complementare de tip comerț/servicii ;
- regim de înălțime predominant – parter parțial etajat ;
- stare tehnică – bună;
- vechime construcții – maxim 10-15 ani;
- materiale de construcție utilizate – tipologia cea mai întâlnită este cea a hălelor metalice închise cu panouri de tablă cutată tip sandwich, alături de hale cu schelet de beton; unitatea militară reprezintă excepția acestei reguli, fiind un exemplu clasic de complex de cladiri din zidărie portanță.

MP 27/ 2010	   	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010
			Pagina 7 din 13

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect urban specific sistematizării dezvoltării zonelor periferice industriale dintre anii 1995-2005, cu o volumetrie relativ simplificată, gabarit mare a clădirilor, și densitate medie, cu aliniere preponderentă spre frontul stradal.

#### 2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii :

În zona învecinată există toate categoriile de servicii (de interes local, mai ales zonal) dar nu sunt în totalitate la un nivel calitativ corespunzător.

#### 2.5.3. Disfuncționalități :

Din analiza situației existente, rezultă că nu sunt probleme majore:

Opțiunea și decizia pentru marcarea caracterului zonei sunt clar enunțate în C.U., prezenta documentație fiind în spiritul acestor opinii.

### 2.6. Echiparea tehnico-edilitară :

#### 2.6.1. Alimentarea cu apă

Parcela studiată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de alimentare cu apă, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.2. Canalizare menajeră

Parcela studiată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de canalizare menajeră, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.3. Canalizare pluvială

Parcela studiată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de decanalizare pluvială, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.5. Telefonie

În zonă, există o linie telefonică aeriană, la care se va racorda rețeaua nou propusă.

#### 2.6.6. Gaze

Există rețele de gaze de joasă presiune pe amplasament, iar clădirea va fi racordată la acestea.

#### 2.6.7. Alimentarea cu energie termică

Se va amenaja o centrală termică proprie cu funcționare pe gaz, care va asigura energia termică și apa caldă necesară bunei funcționări a clădirii.

### 2.7. Probleme de mediu – existent :

#### 2.7.1. Surse de poluare

##### 2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozitări neautorizate de gunoaie

##### 2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Captarea de apă potabilă este la 5 km Nord-Est.

##### 2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind preponderent cu funcția de industrie ușoară + servicii. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard și deșeurile sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc).

##### 2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe Calea Aurel Vlaicu, strada recent modernizată.

#### 2.7.2. Cadrul natural

##### 2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este cu construcții, conform 2.5.1.

##### 2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice





Pe ansamblul zonei nu există risc natural major:

Pot apărea riscuri minore, locale datorită blocării, neîntreținerii canalelor din zonă în caz de precipitații abundente.

##### 2.7.3. Căi de comunicație

Zona nu dispune de racorduri la Calea Aurel Vlaicu amenajate, acestea fiind necesare pentru incinta cu propuneri, unde de asemenea, se preconizează circulații, parcaje și platforme care permit circulația și staționarea vehiculelor corespunzătoare unei funcționări optime a ansamblului.

##### 2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

MP 27/ 2010	 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010  Pagina <b>8 din 13</b>
-------------------	---	--	---	---

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă există rețele la care se va racordata cladirea propusa.

#### 2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, nici spații, terenuri, construcții etc. de destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

### 2.8. Opțiuni ale populației :

Zona este situata la marginea celui mai important cartier „Vest” al orașului- la peste 5 km de gara centrală Arad, cu o populație relativ bătrână pe ansamblu - si spre debutul zonei industriale nou formate . În 2000-2001, pe baza unui program comun al PM Arad cu o firmă de consultanță din Canada a fost sondată opinia locuitorilor din zona „adiacenta” Aradului – Aurel Vlaicu – Gai.

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în studiul efectuat; din analiza lor rezultă:

- *participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);*

- *de regulă se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.*

Apreciam că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU nr. 779/18.05.2010 constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru localitatea existentă. În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând în aceasta și construirea showroomului și a service-ului auto descris în prezenta documentație.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. :

Acesta conține prevederi pentru zonă, respectate prin acest PUZ. Se mizează pe apariția autostrăzii respectiv relația cu drumul expres N-S.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural :

Prin poziție, relație cu orasul și aerele de circulație, cadrul natural are un potențial major, real și atractiv pentru clienți și vizitatori cât și pentru dezvoltarea coerentă a zonei.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică “D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$ .

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturi dominante sunt N-V.

### 3.4. Modernizarea circulației :

#### 3.4.1. Circulația rutieră:

*Nu se propun modificări la strazile existente.*

#### 3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje:

*In zona industrială studiată se renunță la trotuare și pietonale în favoarea traficului auto, prevăzut cu zone de parcaje, platforme, racorduri de circulație, etc.*

#### 3.4.3. Transportul în comun:

*In zona studiată, pe Calea Aurel Vlaicu se desfășoară transport interurban și extraurban cu autobuze, respectiv linie dubla de tramvai pe partea nordică a carosabilului..*

#### 3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști:

*Datorită amplasării într-o zonă preponderent industrială, circulația pietonală precum și cea a cicliștilor nu este încurajată de prezenta unor trotuare sau piste separate pentru cicliști.*

### 3.5. Zonificarea functionala, reglementari:

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 2,35 ha iar incinta cu propuneri 6.250,00 mp. Terenul disponibil pentru realizarea obiectivului A,B și C are suprafața totală de 6.250,00 mp. Acesta are dimensiunile 54,50 (NORD – front stradal), 102,80m (est), 57,65 m (sud) și 123,00m (vest), se asigura 85 parcaje. Datele referitoare la teren au fost detaliate la cap. 4.1.

#### a.LUCRARI DE CONSTRUCTII PROPUSE A FI EXECUTATE:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice spațiilor de tip showroom /service auto/tinichigerie, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- a. îndepărtarea stratului vegetal
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- d. montaj stâlpi și grinzi metalice
- e. montaj pereți exteriori tip Ondatherm
- f. șarpante și învelitori
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă, canal, electrice, telefonie
- j. centrală termică pe gaz și distribuție
- k. racordarea la utilitățile stradale
- l. sistematizare verticală, platforme carosabile, alei pietonale
- m. plantații, gazon, etc.

*Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.*

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcțiile propuse au funcțiunile specifice destinațiilor comerț și servicii – showroom ,service auto si tinichigerie, cu amenajări exterioare care să asigure accese carosabile, parcaje, pietonale, zone verzi amenajate.

În incinta se propun spre construire următoarele obiective:

- corp A : showroom auto pentru intermedierea relațiilor cu vizitatorii și clienții, necesitând o expunere stradală și un aparat de primire și circulație a acestora; se constituie din zona de expunere, zona de discuții și marketing și zona de birouri.
- corp B : service + tinichigerie, în zona de adancime a parcelei, care va avea un circuit propriu de tip închis; principalele funcțiuni sunt cele din zona de posturi de lucru, zona de depozitare, zona tinichigerie și cabina de vopsitorie.

Alături de acestea, în cadrul incintei se va amenaja un număr de 85 parcaje, cu destinații corespunzătoare (clienți, drive-test, service, etc.) , precum și eventuale alte destinații semi-permanente : cabina spalatorie auto, parcaje acoperite, etc.

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

ID.	FUNCTIUNE	Arie construita	Arie desfasurata
A	Showroom auto	1000,00 mp	1.250,00 mp
B	service	1.500,00 mp	1.750,00mp
---	TOTAL	2.500,00 mp	3.000,00 mp

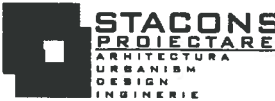



#### b.REZISTENTA SI STABILITATEA:

*Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza următoare a proiectului.*

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență cadre metalice, pereți exteriori realizați din panouri sandwich, planșee de beton armat cu cofraj pierdut tabla cutată, învelitoare tip acoperis în două ape, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

- amenajări exterioare – constau în:
- plantare vegetație mica și medie ;
- gazon și rondouri cu flori;
- alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri;



MP 27/ 2010	   	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010
			Pagina <b>10 din 13</b>

- iluminat incintă și accese;
- platformă carosabilă cu parcaje;

#### c. CARACTERISTICI TEHNICE PENTRU CONFORMAREA CU SISTEMUL CALITATII IN CONSTRUCTII:

Construcțiile propuse se încadrează în :

Categoria de importanță	normală „C”	HGR 766/97
Clasa de importanță	III	P 102/92
Zonă seismică de calcul	D (Ks=0,16, Tc=1,00)	P-100/92
Grad rezistență la foc	III	P 118 /99

#### d. BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

##### 5.6. Bilanț teritorial aferent zonei studiate

### ZONA STUDIATĂ – 2,35 ha

Nr.crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus(ha)	%
1.	Teren agricol intravilan	1.80	<b>76,60</b>	1.25	<b>53,20</b>
2.	Dotari	-	-	0.25	<b>10,65</b>
3.	Zona dotari industrială	0.15	<b>06,40</b>	0.20	<b>08,50</b>
4.	Zona dotari comert/servicii	0.15	<b>06,40</b>	0.125	<b>05,30</b>
5.	Cai comunicare pietonala/auto	0.15	<b>06,40</b>	0.175	<b>07,45</b>
6.	Platforme, parcaje si trotuare	-	-	0.15	<b>06,40</b>
7.	Zone verzi aliniment	0.10	<b>04,20</b>	0.075	<b>03,20</b>
8.	Zone verzi amenajate	-	-	0.125	<b>05,30</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2.35</b>	<b>100</b>	<b>2.35</b>	<b>100</b>

	Existent	Propus
POT [%]	0	10,65
CUT	0	0,20

### INCINTĂ PROPUNERI – 6250 ,00 mp

Nr.crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus(mp)	%
0.	Teren agricol intravilan	6,250	100	-	-
1.	Dotari	-	-	2,500	40,00
3.	Zona dotari industrială	-	-	-	-
4.	Zona dotari comert/servicii	-	-	-	-
5.	Căi de comunicare pietonală si auto	-	-	1,640	24,25
6.	Platforme ,parcaje, trotuare	-	-	835	15,70
7.	Zone verzi aliniment	-	-	-	-
8.	Zone verzi amenajate	-	-	1,275	20,05
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6,250,</b>	<b>100</b>	<b>6,250</b>	<b>100</b>





	Existent	Propus
POT [%]	0	40,00
CUT	0	0,50

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare :

Cladirea existenta dispune de racorduri la toate utilitatile din zona, racorduri ce au avizul furnizorilor; toate contorizate. Extinderea propusa nu duce la consumuri ce nu pot fi asigurate de instalatiile existente.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă propusa a rețelelor de apa si PSI :

Se propune extinderea celor existente in cladirea propusa, conform avizului de principiu al SC Compania de apă Arad, aviz este valabil și pentru canalizarea menajeră.

MP 27/ 2010	 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010  Pagina <b>11 din 13</b>
-------------------	---	--	---	--

### 3.6.2. Canalizare menajeră propusă :

Se propune extinderea rețelei de canalizare existentă în clădirea propusă, incluzând un decantor-separator produse petroliere aferent corpului B – service, etichigerie și vopsitorie auto.

### 3.6.3. Canalizare pluvială propusă :

Se propune extinderea rețelei existente în clădirea propusă.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică :

Se propune extinderea rețelei electrice existente în clădirea propusă.

### 3.6.5. Telecomunicații – propuneri :

Se propune extinderea rețelei de telefonie și internet existente în clădirea propusă.

### 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale :

Se propune extinderea rețelei existente în clădirea propusă.

### 3.6.7. Alimentarea cu energie termică :

Se propune construirea unei centrale termice individuale care funcționează pe gaz (racord la rețea existentă).

Se vor prevedea și instalații de aer condiționat și ventilație în zonele de service/tinichigerie și climatizare pentru zona showroomului.

### 3.6.8. Gospodărie comunală :

#### 3.6.8.1. Deșeurile menajere și urbane :

Conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată lângă CET.

Recipientii de 1,1 mc, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale PM Arad se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

#### 3.6.8.2. Deșeurile industriale :

În zona cu propuneri există activități industriale și comerciale.

Aceste deșeurile, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaiile menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (la domiciliu) sunt strânse, depozitate în recipiente speciali și transportate spre incinerare la unități specializate omologate pentru aceste activități de Ministerul Sănătății (ALVISERV etc.) .

#### 3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje :

Conform memoriului de specialitate în zonă există o linie de transport public cu autobuze, plus tramvai pe latura nordică a Căii Aurel Vlaicu.

## 3.7. Protecția mediului :

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HC 1076/1504. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut dominant de funcțiuni industriale.





Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

### 3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare :

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;

- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare ce deservește toată localitatea;

MP	   	MEMORIU ARHITECTURA BENEFICIAR SC GRUP WEST PREMIUM SRL	30.06.2010
27/ 2010			Pagina 12 din 13

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;  
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad – sau alți furnizori)

Un procent de 50% din poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise .

### 3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale :

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor :

*Nu exista acest risc.*

### 3.7.3. Ape uzate :

*Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad)*

### 3.7.4. Colectarea deșeurilor :

*În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.*

*După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.*

### 3.7.5. Terenuri degradate :

*Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, iar in incinta cu propuneri nu exista.*

### 3.7.6. Perdele de protecție :

*În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul frontului stradal se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție.*

### 3.7.7. Bunuri de patrimoniu :

*Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente.*

### 3.7.8. Refacerea peisagistică:

*Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătăți. Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.*

### 3.7.9. Potențialul turistic :

*Potențialul turistic al zonei – actual la cote medii, in zona turismului comercial – va crește.*

### 3.7.10. Disfuncționalități :

*Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar disfuncționalitățile existente, privind terenul studiat.*

## 3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică :

*Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local.*

*Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu, dupa caz.*

### 3.8.1. Tipuri de proprietate teren :

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local ;
- terenuri proprietate privată de interes local ;
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean,  
iar în incinta cu propuneri numai proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 04A.

### 3.8.2. Circulația terenurilor:

Terenul propus pentru realizarea spațiului comercial este o parcelă cu suprafața de 6.250,00mp, în proprietatea privată a beneficiarului.

După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciara.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Înscrierile în prevederile PUG :

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG – CU 779/18.05.2010, cu corecturile legate de evoluția comunei și a extinderii masive a zonei de interes economic, dar și menținerea activității agricole.

### 4.2. Categoriile de intervenție :

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile existente menținute. Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercusiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/1504.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități racordate la rețelele urbane existente în zona sau incinta cu propuneri.

### 4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei :

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei.

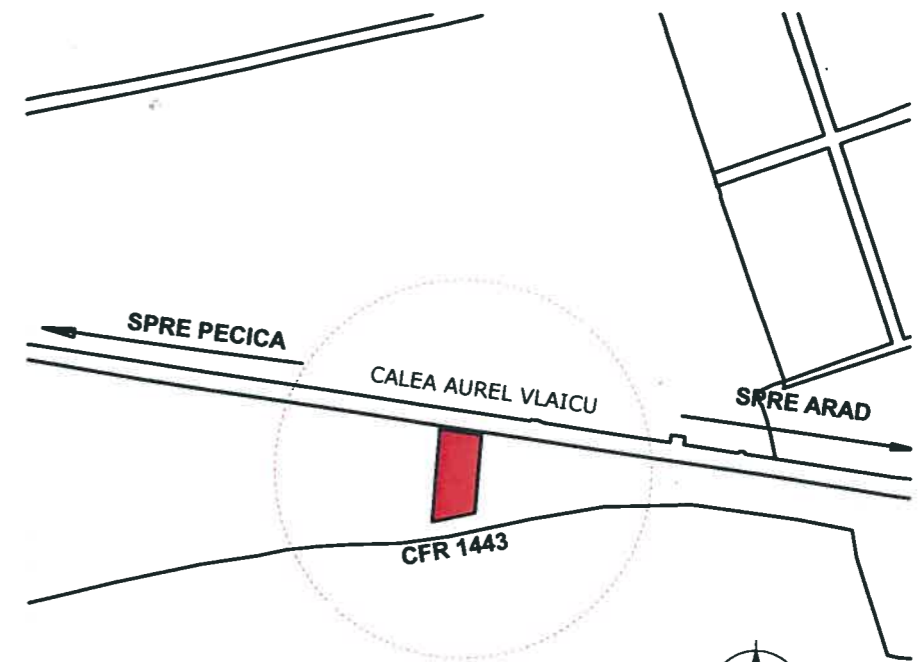
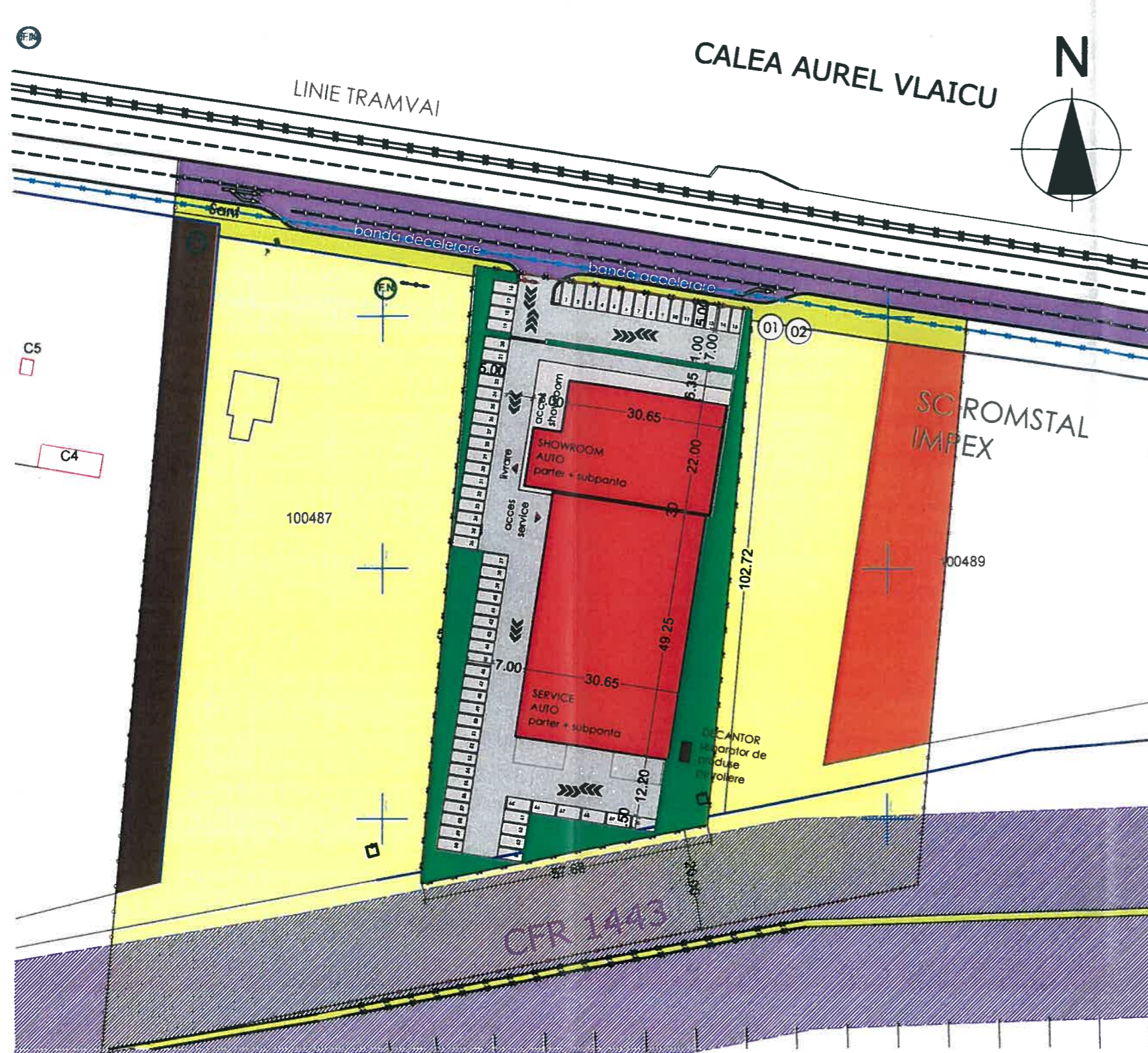
Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

### 4.4. Dispoziții finale :

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor acțiuni:

- demararea procedurii de încadrare din punct de vedere al protecției mediului.
- aprobarea PUZ
- demararea procedurilor de autorizare
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și tradiția zonei sudice a Aradului.





PLAN INCADRARE IN ZONA  
scara 1: 10.000

LEGENDA	
LIMITE	
	limita zona studiata
	limita incinta cu propuneri
ZONIFICARE	
	CLADIRI EXISTENTE
	CLADIRI PROPUSE
	trenuri agricole in intravilan
	circulatii carosabile
	trotuare, platforme, parcaje
	cai de comunicare pietonala/auto
	zona unitati industriale /depozitare
	zona institutiilor publice si servicii
	spatii verzi aliniament
	spatii verzi amenajate
	zona cai comunicatie feroviara
	decantor/separator prod. petroliere
	camion vizitare
	stalp iluminat stradal +LEA



01 STOP

02 obligatoriu la dreapta

sens circulatie

acces auto/pietonal

FUNCTIUNI ZONA	EXISTENT (ha)	%	PROBUS (ha)	%
teren agricol intravilan	1.80	76.60	1.25	53.20
dotari	-	-	0.25	10.65
zona dotari industriale	0.15	06.40	0.20	08.50
zona dotari comert / servicii	0.15	06.40	0.12 <sup>s</sup>	05.30
cai de comunicare pietonala/auto	0.15	06.40	0.17 <sup>s</sup>	07.45
platforme, parcaje si trotuare	-	-	0.15	06.40
zone verzi aliniament	0.10	04.20	0.07 <sup>s</sup>	03.20
zone verzi amenajate	-	-	0.12 <sup>s</sup>	05.30
TOTAL GENERAL	2,35	100	2,35	100

FUNCTIUNI INCINTA	EXISTENT (mp)	%	PROBUS (mp)	%
teren agricol intravilan	6.250	100	-	-
dotari	-	-	2.500	40,00
zona dotari industriale	-	-	-	-
zona dotari comert / servicii	-	-	-	-
cai de comunicare pietonala/auto	-	-	1.640	24,25
platforme, parcaje si trotuare	-	-	835	15,70
zone verzi aliniament	-	-	-	-
zone verzi amenajate	-	-	1.275	20,05
TOTAL GENERAL	6.250	100	6.250	100

				Beneficiar: <b>S.C. GRUP WEST PREMIUM S.R.L.</b>		proiect nr. : 27 / 2010	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: 1:1.000	
SEF PROIECT		arh.Darida Ioan				Titlu proiect: CONSTRUIRE SHOWROOM + SERVICE AUTO ARAD, Calea AUREL VLAICU nr. 275 B	
PROIECTAT		arh.Darida Ioan		Data: mai / 2010		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESEINAT		arh.ita. Dinu C.		nr. plansa: 02 II		faza: P.U.Z.	